

C29. Transactions foncières à grande échelle en Afrique

Source Land Matrix, 2016

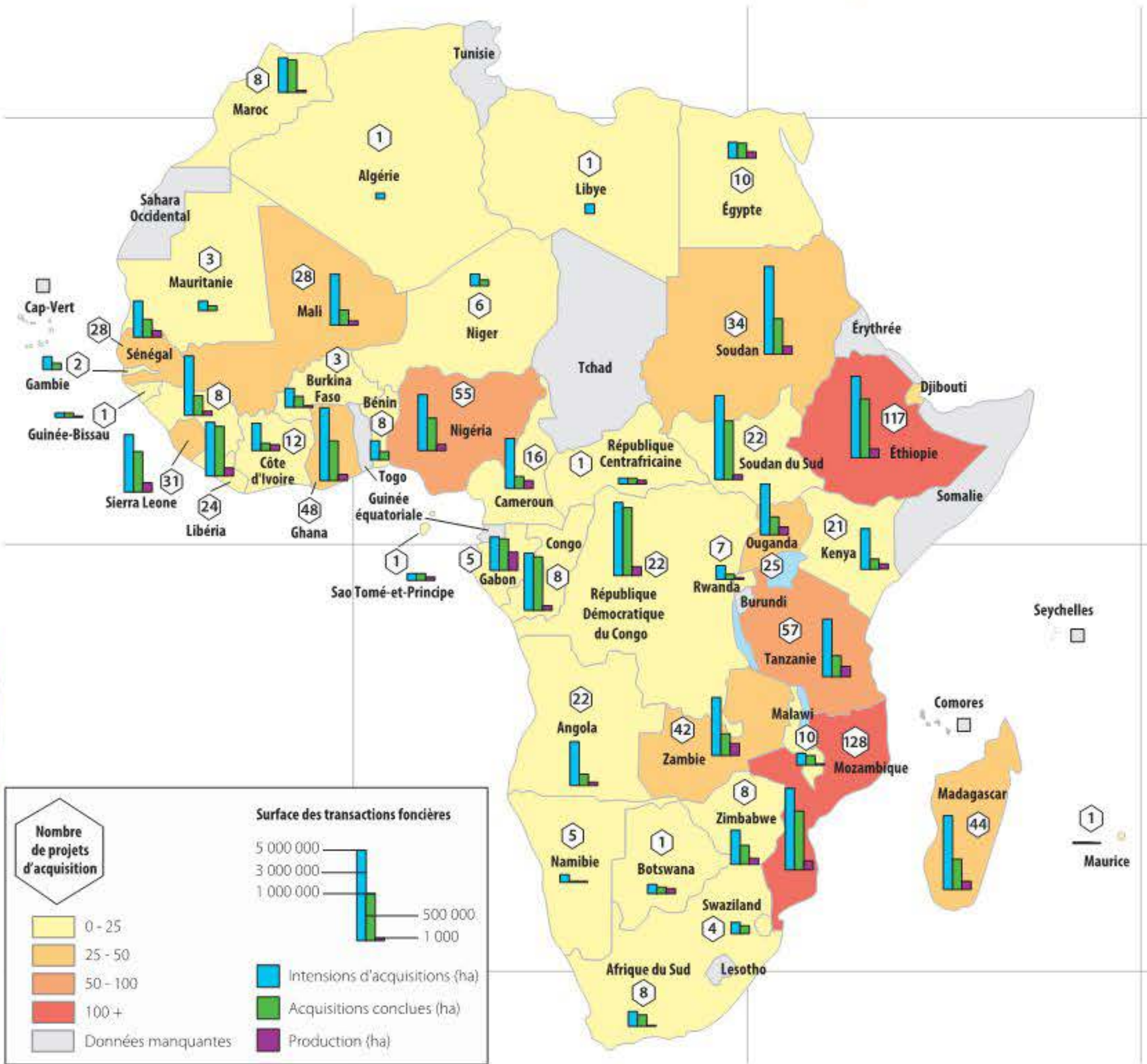


Fig. 14. Projets d'acquisition selon leur statut (2000 à 2015)

Source : Land Matrix 2016

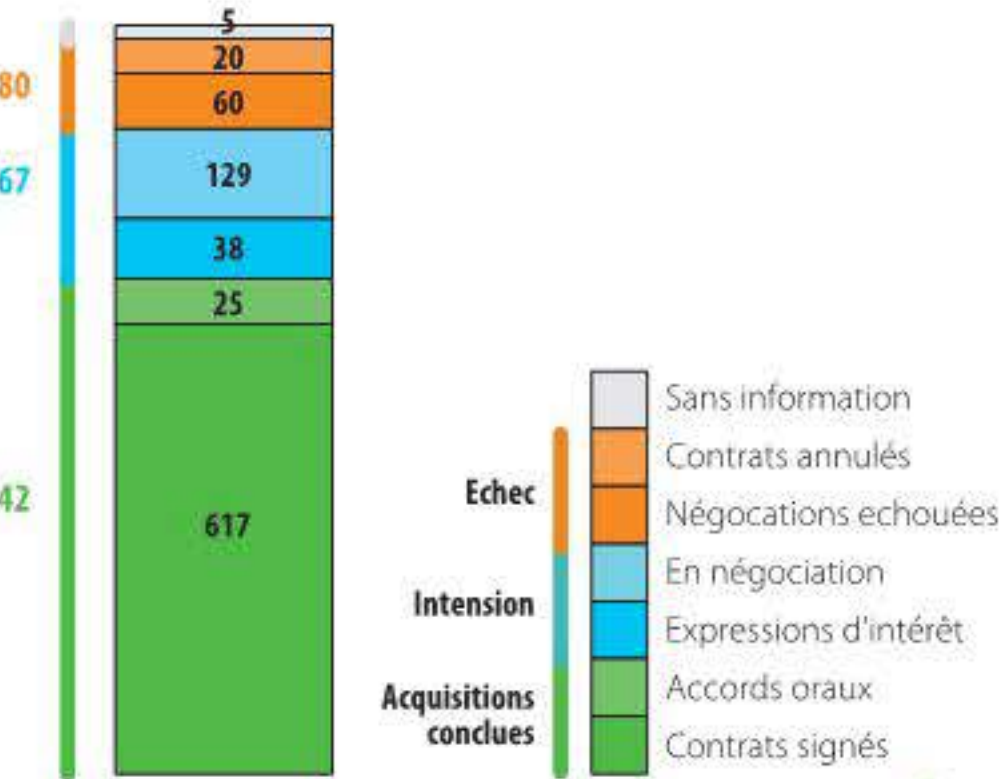


Fig. 15. Principaux pays acquéreurs de terres % du total des contrats conclus

Source : Land Matrix 2016

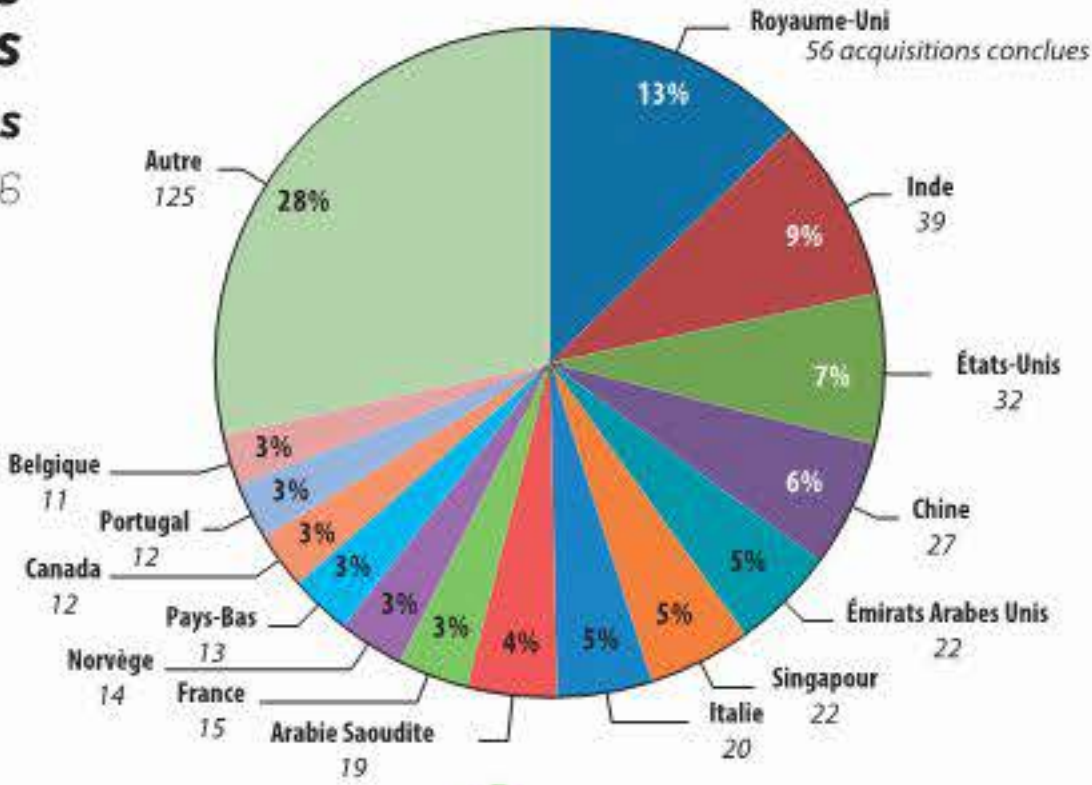
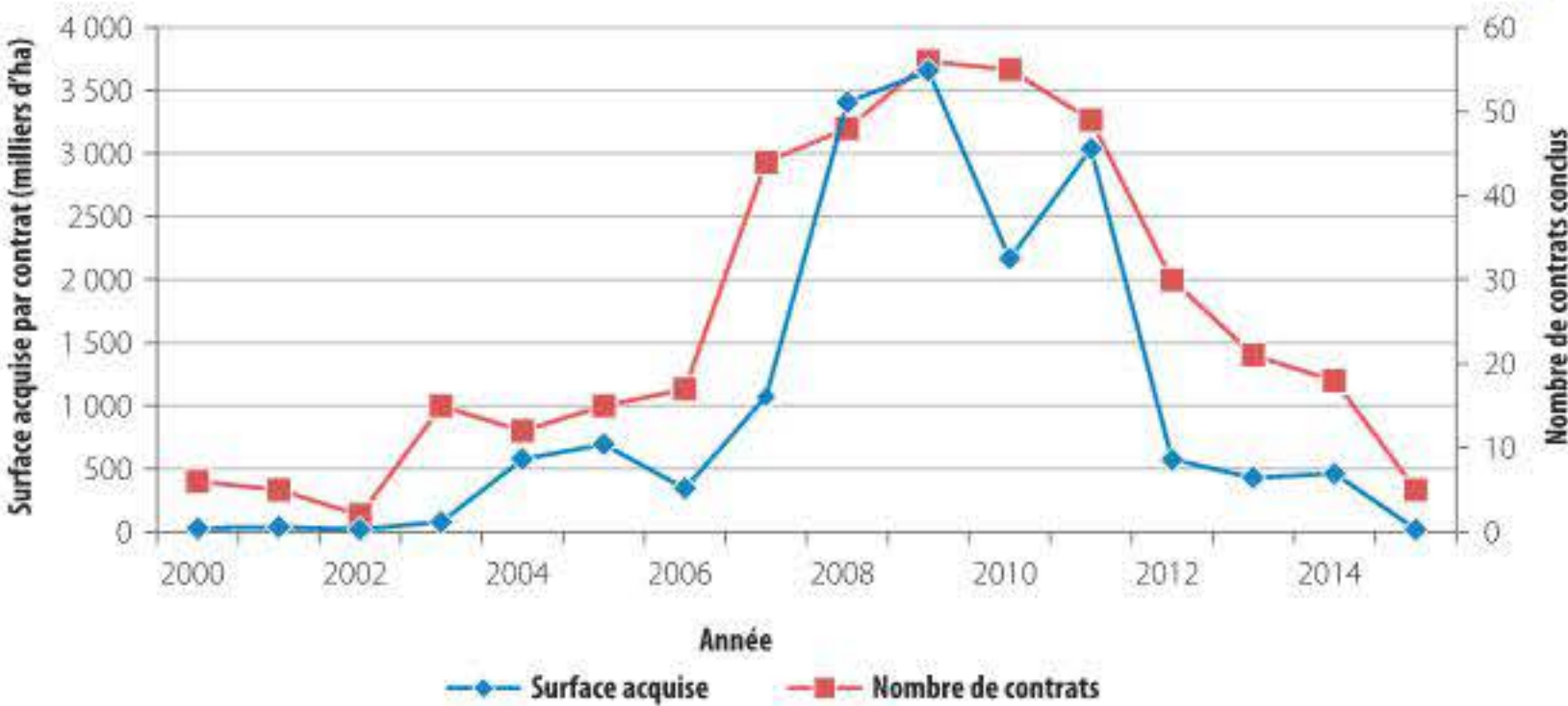


Fig. 16. Nombre de contrats et surface acquise par an

Source Land Matrix 2016



TENDANCE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES À GRANDE ÉCHELLE EN AFRIQUE

L'Afrique connaît une augmentation significative des acquisitions foncières à grande échelle. Bien que leur fréquence ait aujourd'hui ralenti et que leur impact sur la production soit encore limité, ces acquisitions reflètent un intérêt soutenu et à long-terme pour le foncier. Les investissements par les acteurs nationaux sont moins médiatisés mais prennent une importance croissante.

• L'Afrique – La cible principale des investisseurs

Les acquisitions foncières à grande échelle sont un phénomène global, qui s'est accéléré depuis 2000 et plus particulièrement depuis la crise des prix des denrées alimentaires de 2008. Au-delà des tendances à long terme associant croissance démographique et changements de régimes alimentaires, l'accroissement des acquisitions a plusieurs causes convergentes incluant : la fluctuation des prix des denrées alimentaires, des incitations à la production de biocarburants (prix du pétrole et politiques européennes) et la diversification de portefeuilles d'actifs pré- et post-crisis financières. Tous les investissements fonciers ne sont pas orientés vers la production alimentaire et un grand nombre d'entre eux vise des productions de biocarburants et d'autres produits (caoutchouc, coton) dont la demande est croissante.

L'Afrique est de loin le continent le plus convoité si on considère les acquisitions à des fins agricoles. Ainsi, 642 projets d'acquisition y ont été conclus depuis l'année 2000, couvrant une étendue référencée de 22 923 007 ha (représentant la surface en terres agricoles d'un pays comme le Kenya). Les dix premiers pays

africains cibles représentent 53,6% de toutes les acquisitions répertoriées au niveau mondial.

D'une part, l'accent sur l'Afrique est fortement lié aux politiques de promotion de l'investissement foncier et agricole des pays hôtes. De nombreux gouvernements africains considèrent ces investissements à grande échelle comme une opportunité de s'émanciper d'une aide au développement décroissante, de produire une nouvelle rente, et de moderniser leur secteur agricole (en réponse à la perte de confiance vis-à-vis de l'agriculture familiale). D'autre part, l'Afrique est souvent présentée comme fertile, riche en eau, avec de grandes espaces sous-utilisés, attirant ainsi des investisseurs potentiels.

• Compétition foncière et conflits

Les régions les plus fertiles et riches en eau sont cependant aussi les régions les plus développées ; et leurs terres sont souvent déjà utilisées intensivement par les populations locales. Ce constat questionne donc l'argument fréquent d'investissements fonciers à grande échelle présentés comme outils de développement de terres souvent considérées comme vides, inoccupées et sous-utilisées. Il met aussi en évidence les compétitions sur l'usage des terres et les conflits fonciers réels et potentiels.

Les terres « vides » sont en effet rares en Afrique. Le foncier est caractérisé par des modes d'usage des terres divergents, liés à une diversité de systèmes de gestion, de réglementation et de tenure reflétant la multiplicité des pratiques locales et du cadre juridique. Ces systèmes locaux sont souvent mal connus et non pris en considération par les

investisseurs étrangers, ce qui peut mener à des formes d'appropriation conflictuelles. Aujourd'hui, les acquisitions foncières provoquent une diversité de réactions au niveau local et national : des conflits ouverts avec des oppositions fortes comme au Sénégal, au Mozambique, et récemment en Ethiopie, ou au contraire des mises en œuvre « en douceur » comme en Zambie ou au Malawi.

• De grandes espérances et une réalité plus mitigée

Les investisseurs sont généralement vus comme des développeurs : dans des régions avec peu - voire sans - services publics, les attentes sont élevées et les nombreuses promesses de financements directs ou indirects sont reçues comme argent comptant.

Pourtant, même si l'intérêt pour le foncier reste élevé et si les transferts de propriété se poursuivent, peu de projets d'investissement sont effectivement mis en œuvre. Des 642 projets conclus, seuls 199 sont opérationnels avec seulement 4% des terres acquises mises en culture (soit 1 000 470 ha).

En outre, pour les projets mis en œuvre, l'information disponible sur les modalités d'investissement est extrêmement réduite : quel type de mécanisation ? combien d'emplois créés ? quelle participation des agriculteurs et de la population locale ? La question des impacts réels de ces grandes acquisitions est posée, et plus particulièrement celle des impacts sur le développement local.

• Quelques grands acteurs étrangers et une progression des investisseurs nationaux

Les pays occidentaux sont toujours les principaux investisseurs fonciers en Afrique : le Royaume-Uni reste le premier investisseur en nombre de projets. Les économies émergentes sont également très présentes. C'est le cas

des BRICS (sauf la Russie), notamment le Brésil, l'Afrique du Sud, et la Chine (bien que ce pays ne soit pas un des acteurs principaux), d'autres pays asiatiques comme Singapour, et de pays du Moyen-Orient, très présents en Afrique du Nord et de l'Est, du fait d'une proximité à la fois géographique et culturelle. Si les pays occidentaux étendent leurs marchés et leur influence économique dans les secteurs agricoles et alimentaires, les investisseurs asiatiques et notamment ceux du Moyen-Orient, issus de pays riches en capital mais dotés de ressources naturelles limitées, visent quant à eux à sécuriser leurs besoins alimentaires nationaux.

Mais les acquisitions foncières à grande échelle ne sont pas seulement propres aux investisseurs étrangers. Les intérêts commerciaux et économiques croissants autour de la terre ont déclenché des dynamiques domestiques où les gouvernements des pays hôtes, les administrations locales, les classes dirigeantes et les entrepreneurs locaux sont des partenaires, des intermédiaires mais aussi des acteurs et bénéficiaires directs. Très peu d'information et de données quantifiables sont disponibles en ce qui concerne l'engagement de ces acteurs domestiques dans la ruée vers la terre en Afrique. Ces informations sont nécessaires pour engager une réflexion sur les modèles agricoles à promouvoir dans une perspective de développement inclusif et durable.

LE SUIVI DES ACQUISITIONS FONCIÈRES À GRANDE ÉCHELLE

Les données présentées sont basées sur la Land Matrix qui peut ne refléter qu'une information partielle mais elle représente toutefois une bonne base permettant de mieux comprendre et saisir l'ampleur du phénomène et de formuler des hypothèses et premières analyses. (Voir note page 69 pour des précisions sur les paramètres du suivi).

**Ward Anseeuw, Perrine Burnod,
Jérémy Bourgoïn, Ikageng Maluleke, Saliou Niassy**